

Avv. Erika Ferrini
Professionista Delegato
C.so Mazzini n. 22 - 47121 FORLÌ
Tel. - Fax 0543/567198
E mail: avv.erikaferrini@gmail.com
PEC: erika.ferrini@ordineavvocatiforlicesena.eu

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare **n. 30/2024 R.G. Es.**

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

1° esperimento

L'Avv. Erika Ferrini, nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro - con ordinanza comunicata alla scrivente tramite p.e.c. del 26/03/2026 - quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo ai debitori eseguiti;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **due lotti**, a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 1 LUGLIO 2026 alle ore 15,00** sul portale del gestore "Astegiudiziarie Inlinea S.p.A." www.astetelematiche.it, alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione del lotto unico.

Il compendio immobiliare pignorato posto in vendita, meglio individuato nella **perizia** redatta dall'esperto stimatore (qui da intendersi richiamata e trascritta per intero, anche per quanto attiene i dati catastali ed i confini) e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso di cui costituisce parte integrante, è identificato e descritto come segue:

LOTTO N. 1

- piena proprietà di fabbricato sito in Savignano sul Rubicone (FC), via Galeazza n. 110,

catastalmente distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 12, particella 42, sub. 1, piano T, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 169,91.

- L'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta distinta al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 12, Particella 42, mq 154 Ente Urbano.
- In particolare, trattasi di un'abitazione disposta al piano terra, su un unico piano, costituita da una cucina, due camere e un bagno.
- Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, condizioni e situazione dell'immobile sopra descritto, si rimanda a tutto quanto nello specifico indicato nella perizia.
- Si invita gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia e la situazione ipotecaria e catastale al momento dell'acquisto.
- L'immobile, dotato di Attestato di Prestazione Energetica da cui risulta che lo stesso rientra in CLASSE "E", è attualmente occupato in virtù di contratto non opponibile alla procedura né all'aggiudicatario.
- La vendita è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO N. 2

- piena proprietà di unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato condominiale sito in Savignano sul Rubicone (FC), Via Matrice Destra n. 2/A, catastalmente distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 1, particella 326, sub. 11, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita catastale € 330,53; oltre alla proprietà di 65/1000 del garage al piano interrato, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1, particella 326, sub. 15, categoria C/6, classe 1, consistenza 182mq, rendita catastale € 385,38 (BCC a tutti i sub, garage); oltre ai proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.
- In particolare, trattasi di appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale composto da una cucina, due camere, un disimpegno ed un bagno; un

ripostiglio al piano interrato oltre ad un garage per la quota di 65/1000 sempre al piano interrato.

- Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, condizioni e situazione dell'immobile sopra descritto, si rimanda a tutto quanto nello specifico indicato nella perizia.
- Si invita gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia e la situazione ipotecaria e catastale al momento dell'acquisto. Per ciò che concerne gli oneri condominiali, si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario sarà obbligato in solido con il debitore al pagamento di eventuali oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.
- L'immobile, dotato di Attestato di Prestazione Energetica da cui risulta che lo stesso rientra in CLASSE "G", è attualmente occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo di cui il custode ha già formalmente comunicato il mancato rinnovo.
- La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Prezzo base ed aumento minimo.

Il **LOTTO N. 1** è posto in vendita a corpo per il **prezzo base** d'asta di **€ 71.000,00 (euro settantuno/00)**.

In caso di gara, il rilancio minimo è determinato in **€ 1.000,00 (euro mille/00)**.

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base.

Il **LOTTO N. 2** è posto in vendita a corpo per il **prezzo base** d'asta di **€ 102.000,00 (euro centoduemila/00)**.

In caso di gara, il rilancio minimo è determinato in **€ 2.000,00 (euro duemila/00)**.

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base.

Modalità di presentazione dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta

nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le **ore 12 del giorno antecedente** a quello fissato dal delegato per il loro esame.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

Il “*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “*documenti*”, sottosezione “*portale delle vendite pubbliche*”.

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*
2. *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*
3. *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*
4. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. *L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.*
2. *L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*
3. *Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*
4. *L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica*

preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra indicato.

Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che **quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare**, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Documenti da allegare all'offerta.

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 (*“Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine”*);
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **Esecuzione immobiliare n. 30/2024 R.G. Es. Tribunale di Forlì**, acceso presso **BBC RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE**, codice **IBAN IT 92 N 085 4213 2000 0000 0753 351** con causale **“Es.Imm.**

30/2024 cauzione lotto 1 o lotto 2 asta dell'1/7/2026'.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, in via prudenziale e nell'interesse dell'offerente, si consiglia di eseguire il bonifico inerente il deposito cauzionale con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Qualora il professionista delegato riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell'offerta telematica, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratta dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al professionista delegato, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta. In questo caso il professionista delegato provvederà al deposito in Cancelleria della marca da bollo indicando l'offerta alla quale essa si riferisce.

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'eccedenza o, qualora la stessa non sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art 587 c.p.c..

Irrevocabilità dell'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Svolgimento della vendita.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n. 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione alle operazioni di vendita, con modalità telematiche, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte del professionista delegato, si procederà all'aggiudicazione.

Se l'unica offerta valida sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita e si procederà alla gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel

rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

Offerta per persona da nominare.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con

sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n. 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447, in parte motivata).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il G.E. con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

Se il prezzo che si ricava dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'offerta decaduta l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ex art. 587, secondo comma c.p.c..

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante **bonifico** sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi che l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

Le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale, gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano, in un doveroso bilanciamento, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

La vendita è soggetta a spese di registrazione, trascrizione, voltura, imposta di registro e/o eventuale I.V.A., secondo le aliquote di legge vigenti al momento di trasferimento del bene; si invita gli interessati a verificare il regime fiscale con il professionista delegato.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

Inoltre, entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci è tenuto a consegnare al Professionista delegato la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui al novellato art. 585 u.c. c.p.c..

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido all'esecutato ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente.

Finanziamento per il pagamento del prezzo ex art. 585 c.p.c.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà comunicarlo al professionista delegato inviandogli copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio per la corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

Trasferimento della proprietà.

La proprietà ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del professionista delegato.

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

Pubblicità.

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, di copia della perizia, delle planimetrie e di congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, www.asteeavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivisteastegiudiziarie.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Forlì.

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it o sui portali www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio professionale;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Si invita comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad

- alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
 - agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
 - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili; rimandando in ogni caso alle disposizioni di legge per ciascuna specifica fattispecie. Si fa espresso invito all'offerente a verificare personalmente, eventualmente anche a mezzo di proprio professionista, la presenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni riguardanti l'immobile oggetto di vendita;
 - laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
 - la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
 - se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario che dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo, a cura del custode giudiziario, secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 7 c.p.c., come modificato dalla legge n. 197 del 29 dicembre 2022, senza costi e spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;

- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/567198;
- gli offerenti possono ottenere gratuita assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale www.astetelematiche.it;
- gli interessati possono chiedere al custode giudiziale Avv. Erika Ferrini (0543/567198), di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti, gratuitamente, al professionista delegato, presso il cui studio in Forlì - C.so Mazzini n. 22 - è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/567198);
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito www.professionistidelegatific.it è scaricabile una guida pratica alla presentazione dell'offerta telematica redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì;

La pubblicità, le ulteriori modalità di presentazione delle offerte e tutte le altre condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Forlì, li 21/04/2026

Il Professionista delegato

Firmato digitalmente da Erika Ferrini
Data: 21/04/2026 16:28:44

TRIBUNALE CIVILE di FORLI'
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ES.IMM. n. 30/2024

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO 1: ABITAZIONE – Comune di Savignano sul Rubicone (FC), via Galeazza
n. 110

LOTTO 2: ABITAZIONE E SERVIZIO – Comune di Savignano sul Rubicone (FC),
via Matrice Destra n. 2/A

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Lotto 1

Trattasi di un'abitazione a Savignano posta al piano terra. Il fabbricato a civile abitazione, disposta su un unico piano, è composto da una unità abitativa che si sviluppa su un piano. L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano terra con ingresso in via Galazza n. 110. L'unità abitativa è composta al piano terra da due camere, una cucina e un bagno.

L'abitazione ha il pavimento in piastrelle di ceramica, rivestimenti lavabili nella cucina e nel bagno. L'altezza al piano terra è di 270 cm. Gli infissi sono in pvc con vetro doppio, avvolgibili in pvc e inferriate. Le pareti sono intonacate ed imbiancate.

L'immobile è servito da luce, acqua e gas. Le condizioni d'uso si ritengono buone.

Il fabbricato non risulta conforme agli elaborati planimetrici, tuttavia suddette irregolarità possono essere sanate.



Lotto 2

Trattasi di un'abitazione a Savignano posta al piano interrato e al piano primo e di un garage al piano interrato. Il fabbricato a civile abitazione, disposto su tre piani fuori terra e un piano interrato, comprende l'appartamento e il garage in oggetto. L'abitazione è posta al piano primo con ingresso in via Matrice Destra, è composta da una cucina, due camere, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio al piano interrato.

L'abitazione ha il pavimento in piastrelle di ceramica, rivestimenti lavabili nella cucina e nel bagno. L'altezza al piano terra è di 290 cm. Gli infissi sono in legno con vetro singoli e avvolgibili in pvc. Le pareti sono intonacate ed imbiancate.

Il garage è un bene comune censibile di cui i proprietari dispongono di 65/1000 (sessantacinque millesimi), si sviluppa al piano interrato.

L'immobile è servito da luce, acqua e gas. Le condizioni d'uso si ritengono buone.

Il fabbricato non risulta conforme agli elaborati planimetrici, tuttavia suddette irregolarità possono essere regolarizzate.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari innanzi descritte risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Savignano con i seguenti dati:

Lotto 1

Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
12	42	1	A/4	2	3,5 vani	51 mq	€169,91



Lotto 2

Fgl.	P.Ila	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
1	326	11	A/3	4	4 vani	58 mq	€330,53
1	326	15	C/6	1	182 mq	//	€385,38 (Il garage è un bene comune censibile di cui i proprietari dispongono di 65/1000 (sessantacinque millesimi)).

PROVENIENZA DEL BENE:

LOTTO 1 redatto dal notaio ... "omissis" ... in data 16.06.2003 (repertorio n. 26226 - Modello Unico n. 8534.1/2003 Reparto PI di FORLI' in atti dal 07/07/2003). Per effetto dell'acquisto della quota sopracitata di appartamento, i signori ... "omissis" ... sono entrati in possesso della quota intera di piena proprietà. Per successione ex lege di ... "omissis" ... del 10/11/2012 Registrazione Volume 88888 n. 182874 registrato in data 24/06/2019 - Trascrizione n.8907.1/2019 Reparto PI di FORLI' in atti dal 31/07/2019, ... "omissis" ... e ... "omissis" ... sono diventati proprietari per 1/6 ciascuno.

LOTTO 2 redatto dal notaio ... "omissis" ... in data 07.04.2005 (repertorio n. 28462 - Modello Unico n.4434.1/2005 Reparto PI di FORLI' in atti dal 21/04/2005). Per effetto dell'acquisto della quota sopracitata di appartamento, i signori ... "omissis" ... sono entrati in possesso della quota intera di piena proprietà. Per successione ex lege di ... "omissis" ... del 10/11/2012 Registrazione Volume 88888 n. 182874 registrato in data 24/06/2019 - Trascrizione n.8907.1/2019 Reparto PI di FORLI' in atti dal 31/07/2019, ... "omissis" ... e ... "omissis" ... sono diventati proprietari per 1/6 ciascuno.



INDAGINE AMMINISTRATIVA: Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Savignano, utilizzando i nominativi di tutti i proprietari dalla sua realizzazione ad oggi, risultano i seguenti titoli:

Lotto 1

- mobile ante 1967;
- condono n. 2070 del 20/08/1994;

inoltre sono presenti dei titoli annullati:

- DIA n.2579 del 10_05_2010 annullata
- CIA n.2616 del 02_07_2010 improcedibile

Lotto 2

- licenza n. 4187 del 16/07/1975 costruzione di due fabbricati;
- variante n. 4690 del 12/10/1976 a precedente titolo;
- abitabilità n. 1634 del 27/11/1976;
- autorizzazione n. 574/A del 07/04/1998 realizzazione di recinzione.

SERVITU': Sono state riscontrate le seguenti servitù:

Lotto 1

La corte dell'immobile in via Galeazza n. 110, identificabile nella planimetria catastale del fabbricato e al catasto terreni al foglio 12, part 42 come ente urbano di 154 mq, presenta un servitù di passaggio a favore delle proprietà contigue".



ABUSI EDILIZI:

Lotto 1

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse alcune difformità edilizie in parte sanabili ed in parte classificabili come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004).

Lotto 2

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse alcune difformità edilizie in parte sanabili ed in parte classificabili come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004).

APE:

Lotto 1

L'attestato è stato rilasciato il 06.06.2025 con il N° ed è valido fino al 05/06/2035; l'immobile risulta in classe energetica "E" (EP gl, nren 292,14 KWh/mq anno).

Lotto 2

L'attestato è stato rilasciato il 30.05.2025 con il N° 03661-702384-2025 ed è valido fino al 30/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 191,95 KWh/mq anno).

VALORE LOCATIVO:

Lotto 1

In base ai valori locativi di mercato di abitazioni in zona ed allo stato di manutenzione attuale dell'immobile, in base ai valori OMI, come da conteggio



riportato nel punto 07, si ritiene il valore locativo dell'immobile stimato in € 400,00/mese.

Lotto 2

In base ai valori locativi di mercato di abitazioni in zona ed allo stato di manutenzione attuale dell'immobile, come da conteggio riportato nel punto 07, si ritiene il valore locativo dell'immobile stimato in € 600,00/mese.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Lotto 1

L'immobile risulta occupato, in virtù di contratto non opponibile alla presente procedura in quanto stipulato in data 07/01/2025 e registrato il 22/01/2025 presso UT di Cesena al n. 00312 – serie 3T, scadenza 06/01/2029, a favore ... “omissis” ... che ha riferito corrispondere un canone mensile di locazione pari ad €300,00 oltre € 200,00 mensili per le spese condominiali e bollette. Alla scadenza si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone annuo complessivo pari a € 3600,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 300,00 entro il 15 di ogni mese, oltre € 200,00 mensili per le spese condominiali e bollette. Il pagamento può avvenire in valuta legale nel domicilio del locatore o tramite accredito nel c/c bancario.

Lotto 2

L'immobile risulta occupato tramite contratto di affitto a favore ... “omissis” ... stipulato il 01/05/2015 e registrato il 22/05/2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, il contratto è oggetto di proroga fino al 30/04/2027. Alla scadenza si



rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone annuo complessivo pari a € 6000,00 (seimila / 00) da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 500,00 entro il 05 di ogni mese, il pagamento può avvenire in valuta legale nel domicilio del locatore o tramite accredito nel c/c bancario.

REGIME FISCALE: Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

STIMA DEL BENE:

LOTTO 1:

Valore complessivo..... € 78.839,50
Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 71.000,00

LOTTO 2:

Valore complessivo..... € 101.984,22
Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 102.000,00

Forlì, lì 3 maggio 2024

Con osservanza.
L'Esperto Stimatore
Ing. Paolo Cavina

